



CHATEAUBOURG
SAINT-MELAINE/BROONS-SUR-VILAINE

Envoyé en préfecture le 30/06/2025
Reçu en préfecture le 30/06/2025
Publié le
ID : 035-213500689-20250625-25062025216AR-AR

Publié sur www.chateaubourg.fr le 01/07/2025

VILLE DE CHÂTEAUBOURG – DÉPARTEMENT D'ILLE-ET-VILAINE

ARRÊTÉ MUNICIPAL DU 25 JUIN 2025

N° 216-2025

PRESCRIVANT LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°4 DU PLU

Le Maire de CHÂTEAUBOURG :

VU le Code général des collectivités territoriales,

VU le Code de l'urbanisme, notamment les articles L.153-36 à 44,

VU la délibération du Conseil Municipal du 30 juin 2020 approuvant le Plan Local d'Urbanisme (PLU), complété par la délibération du Conseil Municipal du 13 octobre 2020,

VU la mise à jour n°1 en date du 06 octobre 2021,

VU la modification simplifiée n°1 approuvée le 23 novembre 2021,

VU la mise à jour n°2 en date du 13 décembre 2021,

VU la modification n° 1 approuvée le *14 mai 2024*

VU la modification simplifiée n°2 approuvée le *14 mai 2024* ;

CONSIDÉRANT que le PLU de Châteaubourg est document évolutif qui doit s'adapter aux textes législatifs et réglementaires, aux projets d'aménagement et de construction que souhaite mettre en œuvre la Commune sur son territoire,

CONSIDÉRANT qu'il apparaît nécessaire de procéder à la modification simplifiée du PLU afin :

- d'intégrer des règles du cahier des prescriptions architecturales de la ZAC les Jardins de la Bretonnière dans le règlement avant la clôture de l'opération ;
- de permettre la clarification de certaines règles, notamment concernant les clôtures ;
- de faire évoluer le règlement concernant les extensions des constructions existantes et de clarifier la notion de construction neuve ;
- de corriger une erreur matérielle sur le plan graphique (*boulevard de la Liberté*) ;
- de redéfinir la notion de logements aidés dans le règlement ; l'objectif étant de créer du logement relevant de l'article 55 de la loi SRU ;

CONSIDÉRANT que l'ensemble des modifications apportées ne sont pas de nature à :

- Changer les orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- Ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives ;

- Créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur valant création d'une zone d'aménagement concerté ;

CONSIDÉRANT qu'en vertu de l'article L.153-45, les modifications projetées n'ont pas pour effet :

- Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

CONSIDÉRANT que les modifications envisagées dans le cadre de la présente procédure relèvent du champ d'application de la modification simplifiée du PLU avec mise à disposition du projet ;

CONSIDÉRANT que la procédure de modification est menée à l'initiative du maire ;

CONSIDÉRANT que la procédure de modification doit être notifiée aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme ;

ARRÊTE

ARTICLE 1 : Une procédure de modification simplifiée n°4 du PLU de la commune de Châteaubourg est prescrite en application des dispositions des articles L.153-45 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 2 : le dossier de modification simplifiée du PLU sera notifié au préfet et aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9, avant l'enquête publique ;

ARTICLE 3 : le dossier de modification simplifiée et, le cas échéant, les avis émis par le préfet et les personnes publiques associées, seront joints au dossier mis à disposition ;

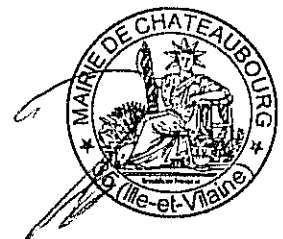
ARTICLE 4 : A l'issue de sa mise à disposition du public, le projet de modification simplifiée n°4, éventuellement amendé pour tenir compte des avis des PPA et des observations du public, sera adopté par délibération motivée du Conseil Municipal de Châteaubourg ;

ARTICLE 5 : le présent arrêté fera l'objet de mesures de publicité définies aux articles R.153-20 à R.153-22. Il sera affiché en mairie de Châteaubourg pendant le délai d'un mois et la mention de cet affichage sera publiée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Une copie du présent arrêté sera adressée à Monsieur le Préfet.

Fait à Châteaubourg, le 25 juin 2025

LE MAIRE,

Teddy RÉGNIER



Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours en excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Rennes dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de son affichage.